

**Artur Bartoszewicz, dr**

<https://doi.org/10.26366/PTE.ZG.2017.75>

**Szkoła Główna Handlowa w Warszawie**

### **Spoleczne skutki kryzysu kredytów hipotecznych odnoszących się do walut obcych**

#### **Streszczenie**

Kredyty indeksowane oraz denominowane do walut obcych (odnoszące się do walut obcych) były udzielane w Polsce osobom nie osiągnięciem dochodów w walucie obcej, w okresie od 2000 do 2013 roku. Charakterystyczną cechą tych kredytów było to, że najczęściej były udzielane w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. W przywołanym okresie kredyty mieszkaniowe były najszybciej rosnącą pozycją w aktywach banków. Jedynie w okresie od grudnia 2002 roku do końca 2012 roku udział kredytów mieszkaniowych w aktywach banków wzrósł ponad pięć razy, a w należnościach od sektora niefinansowego zwiększył się czterokrotnie. W latach 2005-2010 kredyty mieszkaniowe zdominowały strukturę bilansu sektora bankowego. Znaczna zmiana kursów walutowych (m.in. CHF, EUR, USD i JPY) w odniesieniu do złotego (znaczące osłabienie PLN) wpłynęła bezpośrednio na wartość bieżącą kosztów obsługi zobowiązania, jak też wycenę łącznego zobowiązania kredytu hipotecznego odnoszącego się do walut obcych – wartości kredytu i jego kosztów wyliczonych w PLN.

**Słowa kluczowe:** koszty społeczne, kredyt hipoteczny, kredyt indeksowany, kredyt denominowany, kredyt walutowy

#### **Abstract**

#### **The social impact of the mortgage crisis in relation to foreign currencies**

Loans indexed and denominated in foreign currencies (relating to foreign currencies) were granted in Poland to those not receiving income in a foreign currency, in the period from 2000 to 2013. A characteristic feature of these loans is that they were usually granted in the countries of Central Eastern Europe. In this period, loans were the fastest growing item in the banks' assets. In the period from December 2002 to the end of 2012, the share of housing loans in banks' assets increased more than five times, and receivables from the non-financial sector increased fourfold. In 2005-2010, loans dominated the structure of the balance sheet of the banking sector. A significant change in foreign exchange rates (e.g. CHF, EUR, USD and JPY) in relation to the zloty (a significantly depreciated PLN) contributed directly to the current value of the costs of operating liabilities, as well as the valuation of total mortgage obligations relating to foreign exchange, the value of credit and its costs calculated in PLN.

**Keywords:** social costs, mortgage loan, indexed denominated loan, the loan rate

**JEL CODE:** D10, D12, D14, D90, D91, E20, E21

#### **Wstęp**

W latach powojennych do 1989 roku nie wytworzono zasobów mieszkaniowych w skali zaspokajającej wzrastające potrzeby społeczne. Wygenerowało to dwa zjawiska, z jednej strony deficyt w ofercie mieszkań na wynajem, zaś z drugiej strony ogromną presję na posiadanie własności, która była przed transformacją silnie ograniczona, a często wręcz niedostępna. Powyższe uzasadnia radykalną zmianę postaw banków i klientów kredytów hipotecznych objawiającą się szeroką ofertą takich kredytów (szczególnie odnoszonych do walut obcych). Pozwalało to bankom zdobyć klienta, który nie byłby zdolny do obsługi kredytu złotówkowego. Jak również wytworzyło szeroką bazę popytową na ofertę mieszkaniową i powiązanie z tym, jak się wówczas wydawało, taniego finansowania długu.

Sektor bankowy oferował kredyty hipoteczne odnoszące się do waluty obcych, w tym do franka szwajcarskiego, już w 2000 roku. Oprocentowanie kredytów mieszkaniowych w złotych wynosiło wówczas nawet 20%. Dla wielu Polaków, którzy chcieli kupić mieszkanie, kredyt przy tak wysokim koszcie był wówczas niedostępny. W latach 2004-2005 nastąpiło wzmocnienie PLN w relacji do CHF, wówczas osoby posiadające kredyt odnoszący się do CHF realnie odczuwały zmniejszenie kosztów kredytu, co dodatkowo wzmocniło powszechną argumentację za korzystniejszym rozwiązaniem, budując dodatkowy przekaz marketingowy.

Znaczna łatwość (korzystniejsze wstępne warunki odnoszące się do udziału kredytu w finansowaniu nieruchomości i odmiennie od kredytu w złotych szacowaniu zdolności kredytowej) w uzyskaniu kredytu hipotecznego odnoszącego się do walut obcych w relacji do kredytu w PLN spowodowała wejście do grupy kredytobiorców osób i gospodarstw domowych, które nie otrzymałyby w tym czasie kredytu w złotych, a tym samym nie doprowadziłyby to do zawarcia transakcji zakupu nieruchomości.

Sytuacja, w której bez większych formalności można było zaciągnąć kredyt hipoteczny odnoszący się do walut obcych, spowodowała ogromny wzrost liczby transakcji na rynku nieruchomości, a tym samym wzrost cen na tym rynku, aż do jego przeszacowania. Klienci banków bardzo chętnie zaciągali łatwo dostępne kredyty. Większość z nich nie przewidywała pogorszenia sytuacji i nie zastanawiała się, co będzie, gdy nie będzie ich już stać na spłacanie kredytu (Szelągowska 2010, s. 22).

Dodatkowym impulsem do zwiększonych transakcji zakupu w latach 2005-2006 była rosnąca koniunktura na nieruchomości nakręcana dodatkowo publikowanymi w mediach informacjami o planowanych ograniczeniach w dostępności kredytów walutowych, które wprowadziła obowiązująca od 1 lipca 2006 roku. Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie.<sup>1</sup>

Artykuł był próbą zestawiania hipotez identyfikujących potencjalne społeczne skutki kryzysu kredytów hipotecznych odnoszących się do walut obcych z możliwymi do pozyskania danymi statystycznymi, wynikami badań przeprowadzonymi przez instytucje publiczne, czy też ocenami naukowymi, które potwierdzają przyjęty model wnioskowania wskazywały lub uprawdopodobniały zaistnienie tych zjawisk w społeczeństwie i gospodarce.<sup>2</sup>

W analizie zaprezentowano dane z dwóch głównych okresów, stan na 2013 rok i 2015 rok. Dane za 2013 rok prezentowały skalę problemów w chwili wygaszania oferty kredytów w odniesieniu do walut obcych. Stan na koniec roku 2015 pozwalał szacować najbardziej zbliżoną sytuację do obecnej. Ponadto wskazywał, jak zmieniała się sytuacja kredytobiorców przez ostatnie dwa lata, szczególnie w następstwie znaczących zmian kursów walutowych oraz działań podejmowanych przez instytucje nadzoru rynku finansowego i ochrony konsumenta.

## **Identyfikacja przyczyn kryzysu kredytów hipotecznych odnoszących się do walut obcych**

Kredyty indeksowane oraz denominowane do walut obcych – odnoszące się do walut obcych<sup>3</sup> – były udzielane w Polsce osobom nie osiągającym dochodów w walucie obcej,

---

<sup>1</sup> Według GUS w roku 2005 oddano do użytku 114 060 mieszkań (5,5% więcej niż rok wcześniej). W porównaniu do roku 2004 o 38,4% wzrosła liczba lokali mieszkalnych budowanych przez deweloperów z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem. Szerzej patrz: *Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce*, Stan na czerwiec 2006 r., Komisja Nadzoru Bankowego, Warszawa, listopad 2006, s. 28-29.

<sup>2</sup> Artykuł powstał na podstawie badań i analiz przeprowadzonych przez autora na zlecenie Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej ujętych w opracowaniu: *Analiza dotycząca społecznych skutków kryzysu kredytów hipotecznych odnoszących się do walut obcych. Raport końcowy*, Warszawa, 15 wrzesień 2016 r.

<sup>3</sup> Kredyty te, pomimo określania ich „kredytami walutowymi” i związania stawki ich oprocentowania ze stawką LIBOR, nie były w rzeczywistości kredytami walutowymi, ani z ekonomicznego, ani z prawnego punktu widze-

w okresie od 2000 do 2013 roku.<sup>4</sup> Sam mechanizm udzielania kredytów odnoszących się do walut obcych (kredytów indeksowanych i denominowanych) miał istotne odmienne cechy niż mechanizm czystego kredytu walutowego, w którym kredytodawca wypłaca kredytobiorcy walutę obcą, a następnie przyjmuje wpłaty rat kapitałowo-odsetkowych w walucie obcej.<sup>5</sup>

Charakterystyczną cechą tych kredytów było to, że najczęściej były udzielane w krajach Europy Środkowo-Wschodniej (*Zalecenie Europejskiej Rady do spraw Ryzyka Systemowego...* 2011, s. 9). W przywołanym okresie kredyty mieszkaniowe były najszybciej rosnącą pozycją w aktywach banków. Jedynie w okresie od grudnia 2002 roku do końca 2012 roku udział kredytów mieszkaniowych w aktywach banków wzrósł ponad pięć razy, a w należnościach od sektora niefinansowego zwiększył się czterokrotnie. W latach 2005-2010 kredyty mieszkaniowe zdominowały strukturę bilansu sektora bankowego.

Według analiz Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego (UKNF) szybki rozwój portfela kredytów mieszkaniowych, w tym odnoszących się do walut obcych, w latach 2002-2008 był przede wszystkim wynikiem (Kwaśniak 2013, s. 5):

- rosnących dochodów gospodarstw domowych;
- napływu finansowania zagranicznego;
- redukcji stóp procentowych;
- silnego łagodzenia standardów kredytowych;
- upowszechnienia niskoprocentowanych kredytów walutowych (odnoszących się do walut obcych);
- dużego zapotrzebowania na mieszkania;
- szybko rosnących cen nieruchomości (w Polsce i innych krajach);
- relatywnie niskiej początkowej wartości portfela kredytów mieszkaniowych w bankach i dobrej jakości tego portfela.

Z kolei według analiz Związku Banków Polskich (ZBP) za główne źródła i uwarunkowania mające wpływ na zaistnienie oferty kredytów odnoszących się do walut obcych w Polsce uznaje się m.in. (*Konsekwencje decyzji o uwolnieniu kursu CHF...* 2015, s. 2): wyż demograficzny, niskie koszty pieniądza odnoszącego się do walut obcych, lukę w oszczędnościach, narastający optymizm oraz transfery zagraniczne. Według szacunków Narodowego Banku Polskiego (NBP) w latach 2004-2013 do Polski z tytułu pracy Polaków w krajach Unii Europejskiej napłynęło w sumie ponad 36,1 mld EUR (wszystkie transfery również z poza UE to ponad 41,6 mld EUR). W relacji do PKB te transfery stanowiły do 2004 roku 1,4% zaś już 2007 ponad 1,7% (Chmielewska 2015, s. 15).

W konsekwencji tylko na koniec maja 2013 roku (okres wyhamowania udzielania tego typu kredytów) wartość kredytów mieszkaniowych przekroczyła 330 mld zł. Stanowiły one łącznie 23,3% sumy bilansowej sektora bankowego i 40% należności od sektora niefinanso-

---

nia. Szerzej patrz: *Uzasadnienie do projektu ustawy z dnia 2016 r. o zasadach zwrotu niektórych należności wynikających z umów kredytu i pożyczki*, Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa 2016.

<sup>4</sup> Dopiero wydanie przez Komisję Nadzoru Finansowego rekomendacji S (IV) z dnia 18 czerwca 2013 r., dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, stało się faktycznie końcem okresu udzielania kredytów odnoszonych do walut obcych osobom fizycznym. Wskazano w niej, że banki powinny udzielać klientom detalicznym kredytów zabezpieczonych hipotecznie wyłącznie w walucie, w jakiej uzyskują oni dochód, także w przypadku klientów o wysokich dochodach.

<sup>5</sup> W przypadku kredytów indeksowanych i denominowanych stosowana była inna konstrukcja. W odniesieniu do kredytu indeksowanego mechanizm polegał na tym, że kwota kredytu określona w walucie polskiej była, w dniu uruchomienia kredytu lub jego transz, przeliczana (odnoszona) na walutę obcą, do której indeksowany był dany kredyt. W wyniku tego zabiegu, bank wyliczał kwotę kredytu określoną w walucie obcej, która to kwota stawała się kapitałem udzielonego kredytu. Z kolei przy kredycie denominowanym konstrukcja była odwrotna. W dniu uruchomienia kredytu lub jego transz bank przeliczał kwotę udzielonego kredytu wyrażoną w walucie obcej na walutę polską, z zastosowaniem bankowego kursu kupna tej waluty. Szerzej patrz: *Uzasadnienie do Projektu ustawy o zasadach zwrotu niektórych należności wynikających z umów kredytu i pożyczki*, Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa 2016, s. 13.

wego. Udział kredytów mieszkaniowych odnoszonych do walut obcych wynosił ok. 12,8% sumy bilansowej sektora bankowego i aż 68,2% należności od sektora niefinansowego (Kwaśniak 2013, s. 8).

W ujęciu ilościowym w portfelu dominowały kredyty złotówkowe, jednak w ujęciu wartościowym – kredyty odnoszone do walut obcych, co wynikało z blisko dwukrotnie wyższej przeciętnej wartości kredytów odnoszonych do walut obcych. Na koniec 2012 roku struktura portfela prezentował się następująco (Kwaśniak 2013, s. 9):

- struktura ilościowa: kredyty złote 980 tys. sztuk, tj. 58,4%; kredyty odnoszące się do walut obcych 700 tys. sztuk, tj. 41,6% (w tym 580 tys. sztuk do CHF, 113 tys. do EUR i 6 tys. do innych walut);
- struktura wartościowa: kredyty złote 143,5 mld zł, tj. 44,6%; kredyty odnoszące się do walut obcych 178,3 mld zł, tj. 55,4% (w tym 144,6 mld zł do CHF, 31,4 mld zł do EUR i 2,3 mld zł do innych walut);
- przeciętna wartość kredytu: złote 141,5 tys. zł, odnoszące się do walut obcych 253,0 tys. zł.

Oferowanie kredytu odnoszącego się do walut obcych pozwoliło kredytobiorcom zaciągnąć wyższe zobowiązania i sfinansować wyższe wartości nieruchomości, często w dużych miastach, gdzie ceny za metr kwadratowy były znacznie wyższe niż w mniejszych miejscowościach. Miało to miejsce szczególnie w sytuacji młodego człowieka rozpoczynającego życie zawodowe, migranta zarobkowego z małych miejscowości i wsi, bez zgromadzonych oszczędności przy braku środków na wkład własny. Wówczas kredyt odnoszony do walut obcych pozwalał sfinansować 100% wartości nieruchomości, a często banki udziały kredytu wyższego dodatkowo powiększanego o środki na jej zagospodarowanie, gdyż większości nowych nieruchomości miała tzw. stan developerski.

Jednak główną przyczyną rozwoju kredytów odnoszonych do walut obcych była wysoka różnica w wysokości miesięcznej raty spłaty kredytów PLN i odnoszonych do walut obcych, a tym samym oczekiwanych całkowitych kosztów obsługi kredytów PLN i odnoszonych do walut obcych. Przykładowo w momencie udzielenia kredytu oczekiwane koszty kredytów PLN były od około 20% do ponad 200% (trzykrotnie) wyższe od kosztów analogicznych kredytów CHF (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...* 2016, s. 88).

Utrzymujący się duży dysparytet stóp procentowych pomiędzy Polską, a innymi państwami powodował, że koszty kredytu złotowego były wciąż znacznie wyższe niż koszty kredytu w obcych walutach. Była to główna przyczyna, wg analiz ZBP, dla której klienci banków chętnie brali kredyty w odniesieniu do walut obcych. Niższe raty spłaty kredytu w odniesieniu do walut obcych w sposób naturalny zwiększały zdolność kredytową części kredytobiorców (*Biała księga kredytów frankowych...* 2015, s. 8).

Według badań ZBP we wszystkich aglomeracjach koszty najmu mieszkania były wyższe od kosztów obsługi kredytu, zwłaszcza odnoszącego się do walut obcych, zaciągniętego na porównywalne mieszkanie. Stanowiło to dodatkowy istotny bodziec do tego, aby zaciągać kredyty na zakup mieszkań, niż je wynajmować. Dlatego też można uznać, że to głównie sprzyjające otoczenie makroekonomiczne, wysokie stopy procentowe kredytów złotych i wysokie stawki najmu mieszkań sprawiły, że kredytobiorcy przedkładali kredyty odnoszone do walut obcych, szczególnie do CHF, nad inne oferty kredytów bankowych (*Biała księga kredytów frankowych...* 2015, s. 9).

Z uwagi na powyższe już pod koniec 2015 roku liczba udzielonych konsumentom kredytów i pożyczek indeksowanych lub denominowanych do walut obcych wynosiła w Polsce ponad 713 tys. i opiewała na sumę ponad 173 mld zł, z czego, odpowiednio, 562 tys. i 144 mld zł stanowiły kredyty lub pożyczki odnoszone do franka szwajcarskiego. Większość z tych kredytów i pożyczek była zabezpieczona hipotecznie, a ich dominującą grupę stanowiły kredyty mieszkaniowe (*Uzasadnienie do Projekt ustawy o zasadach zwrotu niektórych na-*

leżności... 2016, s. 12). Nieco odmienne dane liczby kredytów i ich wartości za analogiczny okres w swoim corocznym raporcie za 2015 rok prezentował UKNF (tabela 1).

**Tabela 1. Struktura portfela kredytowego według waluty, do której odnosi się kredyt**

<b>Struktura portfela kredytowego według waluty kredytu OGÓŁEM</b>		Złotowe	Odnoszone do walut obcych	CHF	EUR	Inne waluty
Liczba kredytów (sztuki)	1 948 963	1 318 514	630 449	522 746	101 573	6 130
Wartość kredytów (mln zł)	370 624	204 543	166 081	137 616	27 182	1 283
Średnia wartość kredytu (tys. zł)	190,2	155,1	263,4	263,3	267,6	209,3

Źródło: Raport o sytuacji banków w 2015 roku, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2016, s. 98.

Znaczna zmiana kursów walutowych (m.in. CHF, EUR, USD i JPY) w odniesieniu do złotego (znaczne osłabienie PLN) wpłynęła bezpośrednio na wartość bieżącą kosztów obsługi zobowiązania, jak też wycenę łącznego zobowiązania kredytu hipotecznego odnoszącego się do walut obcych – wartości kredytu i jego kosztów wyliczonych w PLN. Badania UKNF wskazywały, że spośród 35,6 tys. zagrożonych kredytów mieszkaniowych, znajdujących się w portfelach banków na koniec 2015 roku, na kredyty walutowe przypadało już ponad 16,5 tys. kredytów, a na złotowe 19,5 tys. (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...* 2016, s. 96).

### **Identyfikacja skutków społecznych kryzysu kredytów hipotecznych odnoszących się do walut obcych**

Konieczność większego zaangażowania środków finansowych niż pierwotnie zakładał to kredytobiorca kredytu odnoszącego się do waluty obcej wygenerowała realne negatywne skutki społeczne.<sup>6</sup> Zwiększony koszt obsługi kredytu spowodował zwiększenie jego udziału w budżecie gospodarstwa domowego, tym samym „wypychając” inne obszary wydatkowania/konsumpcji np.: żywność, ubrania, wyposażenie, wypoczynek, kultura, turystyka, edukacja itd. Grupa podwyższonego ryzyka to kredytobiorcy o przeciętnych dochodach (lub niższych), którzy zaciągnęli kredyt w wieku około 40 lat lub wyższym. Niski dochód ograniczał elastyczność na zmianę kursu walutowego, zaś wiek determinował atrakcyjność zawodową na rynku pracy, poziom rozwoju i granice awansu społecznego. Część tych kredytobiorców mógł cechować wolniejszy wzrost wynagrodzeń niż przeciętne wielkości obserwowane w gospodarce (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...* 2016, s. 96).

Według analiz S.J. Adamczyka specyfika omawianego narzędzia dłużnego pozwalała na uznanie, że hipoteczny kredyt odnoszony do walut obcych zabezpieczony nabywaną nieruchomością był dla osoby utrzymującej się z pracy zarobkowej produktem bankowym o podwyższonym profilu ryzyka dającym ekspozycję przed wszystkim na trzy rynki: rynek walutowy, rynek nieruchomości i koniunkturę gospodarczą. Argumentował, że ekspozycja na rynek nieruchomości i rynek pracy była skorelowana z ekspozycją kredytobiorcy na ryzyko zmiany cyklu koniunkturalnego, zaś zdolność kredytobiorcy do spłaty kredytu zależała od sytuacji na rynku pracy (Adamczyk 2014, s. 7). Powyższe w znaczący sposób kumulowało potencjalne negatywne skutki społeczne w przypadku wystąpienia zakłóceń na powyższych rynkach.

<sup>6</sup> W uzasadnieniu do projektu ustawy o zasadach zwrotu niektórych należności wynikających z umów kredytu i pożyczki wskazuje się, że nawet do Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej wpływają listy osób borykających się z codziennymi problemami w spłacie rat kredytu oraz osób, które już utraciły swój majątek, a często także rodziny i zdrowie. Wystąpienia te bywają bardzo emocjonalne i obrazują tragiczny los wielu kredytobiorców i ich rodzin.

Skalę zwiększenia kosztów obsługi obrazowała istotna zmiana kursów walutowych. Przykładowo zmiana kursu CHF/PLN w okresie 15.03.2001 – 13.09.2016 to ponad 66%, zaś w analogicznym okresie EUR/PLN to ok. 17,7%, USD/PLN ok. – 5,3% a JPY/PLN ok. 13%. Tak znacząca zmiana szczególnie kursu franka szwajcarskiego nie została w całości zrekomensowana spadkiem stóp procentowych, to bezpośrednio przełożyło się na znaczący wzrost obciążenia kredytobiorcy ujawnionej w wartości raty kredytowej płaconej w danym okresie oraz wyceną łączną zobowiązania wobec kredytodawcy. Wzrost kosztów obsługi kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych miał dla części kredytobiorców wyższą dynamikę niż wzrost średniego wynagrodzenia w gospodarce (w danym sektorze gdzie podejmowane jest przez ich zatrudnienie), tym samym powodował realną pauperyzację populacji kredytobiorców szczególnie tych czerpiących dochód z pracy najemnej.

Sytuację pogarszał fakt, iż stopy LIBOR, do których odnosił się koszt kredytu hipotecznego odnoszonego do walut obcych, był na bardzo niskim poziomie, co w przypadku ich wzrostu dodatkowo znacząco wpłynęłoby na koszty obsługi zadłużenia, dalej pogłębiając pauperyzację kredytobiorcy i jego rodziny (pośrednio wszystkich członków gospodarstwa domowego).

Z danych UKNF wynikało, że w przypadku przeciętnych kredytobiorców CHF wzrost wysokości miesięcznej raty spłaty został skompensowany przez wzrost wynagrodzeń, jaki nastąpił w gospodarce od momentu otrzymania kredytu. Oznaczało to, że kredytobiorcy CHF generalnie nie powinni mieć problemów z obsługą zobowiązań (trzeba jednak mieć też na uwadze, że większość kredytów udzielonych została na niższe kwoty, a ponadto większość kredytów została udzielona małżeństwom w związku z czym, przy ocenie ich sytuacji wzrost wynagrodzeń należałoby przemnożyć przez dwa o ile oboje małżonków podjęło pracę). Jednak UKNF podkreślał również, że ogólne wnioski prawidłowe dla ogółu kredytobiorców nie oddają wszystkich sytuacji jednostkowych. W związku z tym, należało liczyć się z tym, że istnieje grupa kredytobiorców, których sytuacja finansowa nie uległa poprawie w badanym okresie lub też uległa pogorszeniu na skutek zmniejszenia lub utraty części dochodów, czy też wystąpienia zdarzeń, które spowodowały zasadnicze pogorszenie ich sytuacji dochodowej (np. choroba któregoś z członków rodziny, etc.) (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...* 2016, s. 85-86).

W kontekście ryzyka związanego z kredytami mieszkaniowymi, należałoby mieć na uwadze znaczącą liczbę i wartość kredytów, które objęte były procesem restrukturyzacji, przy czym w 2015 roku odnotowano dwukrotny wzrost liczby i wartości tego rodzaju kredytów (odpowiednio o 88,1% i 122,1%). W 2015 roku odnotowano też nieznaczny wzrost liczby i wartości kredytów, w przypadku których kredytobiorcy skorzystali z tzw. „wakacji” kredytowych (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...* 2016, s. 102). Nie było w tym wypadku różnicowania danych na kredyty złotowe i odnoszące się do walut obcych, gdyż kredyt restrukturyzowany były przewalutowany na złotówki.

Według danych UKNF w strukturze portfela kredytów w bankach uwagę zwraca wysoki udział kredytów udzielonych w szczycie hossy na rynku nieruchomości oraz skuteczne ograniczenie sprzedaży kredytów walutowych w latach 2012-2015. Najniższą jakość przedstawiał portfel kredytów z 2008 roku, a w dalszej kolejności z 2007 roku, czyli kredytów udzielonych w szczycie hossy na rynku nieruchomości. Istotnym wydawało się też dość szybkie pogorszenie jakości kredytów z 2009 roku, których jakość była porównywalna lub niższa niż portfela kredytów udzielonych przed 2007 rokiem, w którym relatywnie wysoki udział kredytów zagrożonych wynikał z „dojrzwiania” tego portfela oraz dużej liczby kredytów spłaconych przed terminem (kredyty udzielone w pierwszej połowie minionej dekady były udzielone na znacznie niższe kwoty, m.in. ze względu na znacznie niższe ceny nieruchomości i bardziej konserwatywne zasady ich udzielania) (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...* 2016, s. 104).

Sytuacja wykluczenia części uczestników rynku z transakcji wtórnych na rynku nieruchomości w wyniku ich „trwałego” związania z nieruchomością powodowała „zdławienie” rynku. Nadpodaż nieruchomości przy niskim realnym popycie (wyeliminowaniu części popytu) wpływał na spadek ich cen, a tym samym utratę potencjalnych korzyści przez ich właścicieli. S.J. Adamczyk doszedł do wniosku, iż jeśli kredytobiorca utraciłby płynność i chciałby, albo byłby zmuszony, „wyjść z takiego kredytu” w trybie natychmiastowym, to mógłby być zmuszony do spłacenia kwoty o kilkadziesiąt procent wyższej od wartości kredytowanej nieruchomości. Spłacający ten kredyt zostałyby uwięziony w swoich mieszkaniach, gdyż w wielu przypadkach pieniądze ze sprzedaży lokalu nie wystarczyłyby na spłatę kredytu, a jeśli nawet ktoś pożyczał na niewielką część nieruchomości, to i tak trudno mu się będzie pogodzić z faktem, że trzeba oddać do banku znacznie więcej niż się pożyczyło (Adamczyk 2014, s. 4).

Według analiz UKNF wystąpiły w różnych grupach kredytobiorców odmienne sytuacje, które obrazują następujące zjawiska dla kredytobiorców kredytów odnoszonych do CHF, którzy zaciągnęli kredyt (*Próby rozwiązania problemu...* 2015, s. 9):

- w 2008 nastąpił wzrost wartości zadłużenia w PLN, a nabyte przez nich nieruchomości utraciły pierwotną wartość rynkową i były wyceniane poniżej cen zakupu.
- w 2007 nastąpił wzrost wartości zadłużenia w PLN, zaś nabyte przez nich nieruchomości zachowały pierwotne ceny zakupu.
- do końca 2006 nastąpił wzrost wartości zadłużenia w PLN jednak nastąpił również silny wzrost cen nieruchomości (niejednokrotnie przekraczający 100%, szczególnie w dużych aglomeracjach miejskich).

Według J. Gwizdały (2012, s. 323 i następane) wyżej opisana sytuacja na rynku polskim ma swój wzorzec w kryzysie na rynku amerykańskim. Wówczas niska cena kredytu hipotecznego i związany z tym wzrost akcji kredytowej banków powodował wzrost popytu na mieszkania oraz wzrost cen nieruchomości. Z kolei wzrost cen nieruchomości, czyli wartości zabezpieczeń kredytów hipotecznych pozwalał bankom na liberalizację polityki kredytowej i wzrost dostępności kredytu. To następnie skutkowało wzrostem popytu na mieszkania i wzrostem ich ceny. Zaś wzrost cen nieruchomości stymulował dodatkowo popyt na kredyt, ponieważ kredytobiorcy byli pod presją inflacji na rynku mieszkaniowym i każde opóźnienie decyzji dotyczącej zakupu mieszkania skutkowało wymiernymi stratami dla budżetów domowych.

W momencie zaciągnięcia kredytu raty kredytów PLN były znacznie wyższe niż raty kredytów CHF. Zgodnie z raportem UKNF w momencie udzielenia kredytu, wszyscy kredytobiorcy CHF płacili znacznie niższe raty niż kredytobiorcy PLN (w analizowanym przykładzie raty kredytów PLN były przeciętnie od około 10% do ponad 70% wyższe od rat kredytów CHF), co wynikało z dysparytetu stóp procentowych WIBOR i LIBOR CHF i stanowiło główną motywację do zaciągnięcia kredytu walutowego. W latach 2012-2015 sytuacja uległa stopniowemu odwróceniu. Na skutek osłabienia PLN względem CHF oraz silnej redukcji stóp procentowych NBP w latach 2012-2015 sytuacja uległa zmianie i w kolejnym okresie (z nielicznymi wyjątkami) to kredytobiorcy CHF płacili wyższe raty niż kredytobiorcy PLN (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...* 2016, s. 80).

Ze względu na zmianę sytuacji na rynku (na skutek osłabienia PLN względem CHF oraz silnej redukcji stóp procentowych NBP w latach 2012-2015) obecnie oczekiwane koszty kredytów odnoszonych do CHF są wyższe niż kredytów PLN (z nielicznymi wyjątkami), przy czym w najbardziej niekorzystnej sytuacji znajdują się kredytobiorcy, którzy zaciągnęli kredyt odnoszony do CHF w okresie 2007/06-2008/06 (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...* 2016, s. 89).

Według wyliczeń UKNF dla większości generacji kredytów CHF wzrost miesięcznej raty w stosunku do pierwszej raty wynosił ok. 20-30%. Negatywne skutki silnego osłabienia PLN

zostały w znacznym stopniu skompensowane przez silny spadek stóp procentowych CHF. W konsekwencji dla większości generacji kredytów CHF wzrost miesięcznej raty w stosunku do pierwszej raty nie przekraczał 20-30%. Wyjątek stanowią niektóre generacje kredytów udzielonych głównie na okres 15-20 lat, gdzie wzrost ten sięgał 40-50% (jest to pochodna długości okresu kredytowania – wydłużenie okresu kredytowania spowodowałoby zmniejszenie wysokości raty). Z drugiej strony, w przypadku niektórych generacji kredytów udzielonych na okres 35 i więcej lat, wzrost rat spłaty nie przekraczał kilkunastu procent lub był wręcz marginalny. Pomimo wzrostu rat spłaty kredytów CHF, dla większości generacji kredytów były one porównywalne lub też były nadal od kilku do ponad 30% niższe niż początkowe raty płacone przez kredytobiorców PLN. Wyjątek stanowią niektóre generacje kredytów CHF udzielonych głównie na okres 15-25 lat. Faktem jest też, że pomimo wzrostu wysokości rat spłaty kredytów CHF były one nadal znacznie niższe niż maksymalne raty spłaty, jakie musieli płacić kredytobiorcy PLN. Wyjątek stanowiły niektóre generacje kredytów CHF udzielonych głównie na okres 15 lat (*Raport o sytuacji banków w 2015 roku...* 2016, s. 81-83).

Jednak należy podkreślić, że szacowanie relacji między kosztami rat w PLN i CHF ma ułomność pierwotną wynikająca z oceny możliwości finansowych jakie zakładało gospodarstwo domowe przyjmując zobowiązanie do obsługi kredytu odnoszony do walut obcych. Początkowe oceny i udział raty w budżecie gospodarstwa domowego został znacznie zaburzony i wszystkie ograniczenia konsumpcyjne i inwestycyjne w portfelu kredytobiorcy pojawiły się w znacznie większym wymiarze realnie pogarszając jego indywidualną sytuację. Argumentacja stosowana przez środowisko bankowe, że kredytobiorcom PLN było trudniej niż CHF nie zmienia faktu sytuacji indywidualnych gospodarstw domowych i ogromnego ryzyka dodatkowo wpływającego na ich uwarunkowania finansowe, rodzinne i społeczne.

Ujawniło się pokolenie „niewolników kredytowych”, jako nowe zjawisko społeczne, które oparte było na życiu ze świadomością długotrwałego niespłaconego zobowiązania. Z jednej strony ograniczało to aktywność społeczno-gospodarczą, zaś z drugiej strony budowało obojętność wobec długu, czyli stan w którym każde kolejne zobowiązanie „nie pogarsza” już tak złej sytuacji, a chęć „skorzystania z życia” wymusza błędne decyzje konsumpcyjne oparte o kolejne kredytowanie i generowanie spirali zadłużenia.

Po analizie elementów składowych tego stosunku prawnego między kredytodawcą a kredytobiorcą kredytu odnoszącego się do walut obcych można dojść do wniosku, że instrument ten nie był bezwarunkowym prawem własności do nieruchomości. Istotnie zdefiniowana warunkowość tworzy zjawisko „zniewolenia” kredytobiorcy i ograniczenia jego praw własności co udowodniał w swojej publikacji S.J. Adamczyk. Według jego oceny do momentu, gdy zostanie zrealizowana ostatnia dostawa raty kredytowej do banku istnieje swoiste podwójne prawo kontroli nad kredytowaną nieruchomością. Uważał on, że o istnieniu dualizmu kontroli w ramach tego sposobu finansowania nabycia nieruchomości klient banku dowie się, gdy nie zrealizuje uzgodnionej w umowie dostawy rat, a bank zacząłby egzekwować prawa wynikające z hipoteki i działający jeszcze do sierpnia 2016 roku BTE.<sup>7</sup> Autor artykułu ostatecznie dochodził do wniosku, że nieruchomość stanie się bezwarunkową własnością kredytobiorcy dopiero po dostawie ostatniej raty odnoszonej do walut obcych i usunięciu hipoteki banku z księgi wieczystej. Do tego terminu całość finansowego stosunku prawnego kredytobiorcy wykazywała cechy opcji na prawo własności do kredytowanej nieruchomości (Adamczyk 2014, s. 7-8).

---

<sup>7</sup> BTE – Bankowy tytuł egzekucyjny - dokument (w formie oświadczenia) stwierdzający istnienie wymagalnej wierzytelności banku wobec osoby, która dokonała z nim czynności bankowej lub która ustanowiła na rzecz banku zabezpieczenie takiej wierzytelności. Po nadaniu przez sąd klauzuli wykonalności BTE staje się tytułem wykonawczym i jest podstawą wszczęcia egzekucji sądowej przez komornika.



## Podsumowanie

Zwiększenie sumy zobowiązań bezpośrednio i pośrednio pogorszyło i nadal pogarsza sytuację kredytobiorców i ich gospodarstw domowych wpływając na generowanie realnych negatywnych skutków społecznych. Dalsze utrzymywanie w systemie finansowym kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych wytworzy narastające zagrożenia wobec gospodarki, społeczeństwa, ale też pojedynczych gospodarstw domowych i samych kredytobiorców.

Zagrożenie to odnosi się zarówno do tych posiadających, jak również nieposiadających zobowiązań wynikających z kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych. Nie jest przesadą stwierdzenie, że *wszyscy byliśmy, a wręcz nadal jesteśmy kredytobiorcami kredytów hipotecznych odnoszonych do walut obcych*, gdyż koszty kryzysu wynikającego z ich zaistnienia ponosił i nadal ponosi w sposób bezpośredni i/lub pośredni każdy uczestnik rynku.

Model rozwiązania tego problemu powinien wynikać z pełnej analizy kosztów i korzyści interwencji, jak i zaniechania, czyli utrzymania status quo. Niezbędna byłaby identyfikacja i analiza zarówno kosztów, jak i korzyści m.in. w wymiarze społecznym, gospodarczym, przestrzennym, demograficznym, prawnym, finansowym i politycznym (w wymiarze bezpieczeństwa ekonomicznego państwa).

Kredyt musiałby być dostosowany do sytuacji finansowej kredytobiorcy w krótkim i długim okresie. Konstrukcja powinna gwarantować możliwość jego spłaty, a tym samym nie powinna powodować nadmiernego obciążenia dochodów gospodarstwa domowego i ograniczając tym samym jego zdolność do zaspokajania potrzeb rozwojowych i bieżącej konsumpcji.

Warto również podkreślić za UKNF, że: *Wnioski prawidłowe dla ogółu kredytobiorców nie oddają wszystkich jednostkowych sytuacji. Trzeba liczyć się z tym, że pomimo prezentowania przez środowisko bankowe wielu nadzwyczaj korzystnych wyników badań populacji osób, które zaciągnęły kredyty odnoszące się do walut obcych, istnieje wśród nich grupa kredytobiorców, których sytuacja finansowa nie tylko nie uległa poprawie, ale istotnie się pogorszyła od momentu otrzymania kredytu na skutek zmniejszenia lub utraty części dochodów, czy też wystąpienia zdarzeń, które spowodowały zasadnicze pogorszenie ich sytuacji dochodowej* (Raport o sytuacji banków... 2016, s. 96).

## Bibliografia

Adamczyk S.J. (2014), *Spółeczna odpowiedzialność sektora bankowego z perspektywy kredytów w CHF udzielanych w latach 2004-2008*, Warszawa, <http://www.klubinteligencjipolskiej.pl/2013/11/spoleczna-odpowiedzialnosc-sektora-bankowego-z-perspektywy-kredytow-w-chf-czesc-1/>; <http://www.klubinteligencjipolskiej.pl/2013/11/spoleczna-odpowiedzialnosc-sektora-bankowego-z-perspektywy-kredytow-w-chf-czesc-2-2/>

Bartoszewicz A. (2016), *Analiza dotycząca społecznych skutków kryzysu kredytów hipotecznych odnoszących się do walut obcych. Raport końcowy*, Warszawa.

*Biała księga kredytów frankowych w Polsce* (2015), Związek Banków Polskich, Warszawa.

Brown M., Peter M., Wehrmüller S. (2009), *Swiss Franc Lending in Europe*, Swiss National Bank.

Chmielewska I. (2015), *Transfery z tytułu pracy Polaków zagranicą w świetle badań Narodowego Banku Polskiego*, „Materiały i Studia”, nr 314, Instytut Ekonomiczny, Narodowy Bank Polski, Warszawa.

*Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce. Stan na czerwiec 2006 r.* (2006), Komisja Nadzoru Bankowego Warszawa.

*Finansowanie nieruchomości przez banki w Polsce. Stan na czerwiec 2008 r.* (2008), Komisja Nadzoru Finansowego.

Gwizdała J. (2012), *Rynek kredytów hipotecznych w warunkach światowego kryzysu finansowego*, w: Pyka I., Cichorska J. (red.), *Finanse w niestabilnym otoczeniu – dylematy i wyzwania. Bankowość*, „Studia Ekonomiczne Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach”.

*Informacja w zakresie skutków projektu ustawy o sposobach przywrócenia równości stron niektórych umów kredytu i umów pożyczki. Wpływ na instytucje kredytowe* (2016), Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa.

Kolasa M. (2012), *Teoria realnego cyklu koniunkturalnego*, „Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów SGH”, nr 119.

*Konsekwencje decyzji o uwolnieniu kursu CHF wobec EUR przez SNB dla portfela kredytów walutowych i sektora bankowego w Polsce* (2015), Działania banków i Związku Banków Polskich.

Kulczycki M. (2015), *Sektor bankowy w Polsce – sytuacja w 2014 roku i wyzwania na przyszłość*, Akademia Finansów i Biznesu Vistula, ZNUV, nr 43(5).

Kwaśniak W. (2013) *Finansowanie budownictwa mieszkaniowego w Polsce*, Prezentacja, Zastępca Przewodniczącego KNF, Departament Bankowości Komercyjnej i Specjalistycznej oraz Instytucji Płatniczych, Wydział Analiz Sektora Bankowego, Warszawa.

Martysz Cz., Rzeszutek M. (2015), *Znaczenie i rola zaufania na rynku finansowym*, w: Ostaszewski J. (red.), *O nowy ład finansowy w Polsce, Rekomendacje dla animatorów życia gospodarczego*, Wydawnictwo Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, Warszawa.

*Ocena wpływu na sytuację sektora bankowego i polskiej gospodarki propozycji przewalutowania kredytów mieszkaniowych udzielonych w CHF* (2013), Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa.

*Portret frankowicza – dane Biura Informacji Kredytowej*, <https://www.bik.pl/informacje-prasowe/-/article/2016-05-25-portret-frankowicza>, (data dostępu 25.05.2016).

*Projekt ustawy o sposobach przywrócenia równości stron niektórych umów kredytu i umów pożyczki* (2016), Kancelaria Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa.

*Projekt ustawy o zasadach zwrotu niektórych należności wynikających z umów kredytu i pożyczki* (2016), Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa.

*Próby rozwiązania problemu związanego z portfelem kredytów CHF* (2015), Materiał na Forum Bankowe 2015, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa.

*Przegląd stabilności systemu finansowego I półrocze 2006* (2006), NBP, Warszawa.

*Raport. Kredyty frankowe strony sporu i ich argumenty* (2016), Centrum Grabskiego, Kraków.

*Raport o sytuacji banków w 2011 roku* (2012), Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa.

*Raport o sytuacji banków w 2015 roku* (2016), Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa.

*Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie* (2013), Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa, [https://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja\\_S\\_18\\_06\\_2013.\\_tcm75-34880.pdf](https://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja_S_18_06_2013._tcm75-34880.pdf)

Szelałowska A. (2010), *Współczesna bankowość hipoteczna*, Wydawnictwo CeDeWu, Warszawa.

Winiecki J. (red.) (2009), *Kryzys globalny, Początek czy koniec?*, Wydawnictwo Regan Press, Gdańsk 2009.

Wisłowski M. (2014), *Kredyty hipoteczne w CHF udzielane klientom polskich banków jako element wpływający na zarządzanie złotym polskim*, „Przedsiębiorczość i Zarządzanie”, tom XV, zeszyt 9, część III, Wydawnictwo SAN.

*Zalecenie Europejskiej Rady do spraw Ryzyka Systemowego z dnia 21 września 2011 r. dotyczące kredytów w walutach obcych (ERRS 2011/1).*